

NARVA LINNAVOLIKOGU OTSUS

Narva linn

_____ 2024 nr _____

Vaide läbivaatamine Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusele nr 34 „Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Sanitex OÜ (registrikood 11931003) tegi 19.12.20204 ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine Narva linnas, Pähklimäe linnaosas asuvale Tallinna mnt 71 (tunnus 51101:001:0710) krundile ärihoone (hulgikauplus-ladu äriklientidele) ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Soovitud ehitiste arv krundil oli üks, maksimaalne ehitusalune pind 5933 m² ja kõrgus kuni kaks maapealset korrust. Sissesõitu krundile taotleti Rahu tänavalt. Samuti tuleb planeeringuga lahendada liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määrata planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused. Taotletud planeeringuala suurus ligikaudu 2 ha.

Narva Linnavolikogu algatas oma 24.04.2025 otsusega nr 34 Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise. 08.05.2025 edastas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi Amet) e-kirjaga antud haldusakti Sanitex OÜ-le.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 75 kohaselt esitatakse vaie haldusaktile 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist teada sai või oleks pidanud teada saama. Sanitex OÜ ei nõustunud Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 ning vaidlustas selle 09.06.2025 alljärgnevatel põhjustel.

Vaide punktis 4.1.1. märgib vaide esitaja, et Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsuse nr 34 punktis 4.3. toodud lisatingimustes viidatakse 21.03.2024 otsusega nr 15 vastu võetud, kuid veel jõustumata Narva linna üldplaneeringule, mis sätestab Tallinna mnt 71 kinnistu juhtotstarbeks puhke- ja virgestuse maa-ala (PV). Vaide esitaja on seisukohal, et kehtiva õiguse kohaselt ei saa haldusakti, sh detailplaneeringu lähteülesande koostamisel, tugineda veel mittekehtivale õigusaktile.

Kohalik omavalitsus ei nõustu vaide esitaja väitega. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 86 lõike 2 kohaselt kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu vastuvõtmisega, et üldplaneering vastab õigusaktidele ning üldplaneering on koostatud vastavuses valla või linna ruumilise arengu eesmärkidega. Samuti kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu, et üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi ning kõik kooskõlastajad on üldplaneeringuga nõustunud.

11.02.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-28 oli uus Narva linna üldplaneering esitatud PlanS § 90 lõike 1 kohaselt Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) heakskiitmiseks.

See toimus enne Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamist ehk 24.04.2025. Kuna heakskiitmine on viimane menetluse samm enne üldplaneeringu kehtestamist ja jõustamist, peab kohalik omavalitsus oluliseks arvestada (mitte lähtuma) selle lahendusega mis iganes uute planeerimistegevuste algatamisel. Vastasel juhul võib tekkida olukord, kus vana üldplaneeringu kohasena algatatud detailplaneering läheb vastuollu uue kehtestatud üldplaneeringuga.

Sellise olukorra vältimiseks näeb PlanS § 79 lõige 1 ette võimaluse ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamiseks üldplaneeringu koostamisel. Narva Linnavalitsus kehtestas 26.06.2024 korraldusega nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest, seda ka Tallinna mnt 71 kinnistu osas. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal keelatakse loetletud kinnistutel mh detailplaneeringute kehtestamine. Erandina on lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete jaoks või avalikes huvides ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine. Samuti on erandina lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitisluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise püstitamiseks või kasutuselevõtuks. Detailplaneeringute algatamine ei ole ajutise planeerimis- ja ehituskeelu alal keelatud. Küll on keelatud detailplaneeringute kehtestamine ajutise planeerimis- ja ehituskeelu ajal.

Sellest tulenevalt on asjakohane viidata vastuvõetud üldplaneeringule kuivõrd ajutise planeerimis- ja ehituskeelu lõppemisel uue üldplaneeringu kehtestamisega saavad kehtestamisele minna uue kehtestatud üldplaneeringuga kooskõlas olevad detailplaneeringud.

PlanS § 79 lõike 5 kohaselt teatas Amet 17.05.2024 kirjaga nr 4.2-17/5330 kinnisasja omanikule, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse (sh Tallinna mnt 71 kinnistu omanikule Sanitex OÜ), ja vajaduse korral isikutele, keda planeerimis- ja ajutine ehituskeeld võib puudutada, keelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne keelu kehtestamist.

23.05.2024 ja 24.05.2024 sai Amet kätte postisaadetise väljastustead, et PlanS § 79 lõike 5 kohased tähtkirjad kehtestamise kavatsusest ja põhjustest jõudsid kinnisasja omanikeni, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse, ja isikuteni, keda planeerimis- ja ajutine ehituskeeld võib puudutada. Narva Linnavalitsuse 26.06.2024 korralduse nr 453-k 10.06.2024 kohta ei esitanud nimetatud isikud vastuskirju keelu kehtestamise kavatsusele.

02.07.2024 sai Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet kätte postisaadetise väljastustead, et PlanS § 79 lõike 6 kohaselt 26.06.2024 saadetud tähtkiri nr 4.2-17/6748 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest jõudis Sanitex OÜ-ni 02.07.2024. Narva Linnavalitsuse 26.06.2024 korraldust nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks ei ole ei Sanitex OÜ ega ühegi teise puudutatud kinnistu omaniku poolt määratud ajal vaidlustatud.

Vaide punktis 4.1.2. toob vaide esitaja välja kohtuotsuse: „Riigikohtu Halduskolleegium on 20.03.2014 aasta otsuse nr 3-3-1-87-13 punktis 12 leidnud, et „*.../koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Haldusmenethuse seaduse (HMS) § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt*”.“

Kohalik omavalitsus juhib tähelepanu sellele, et kohtuotsuse samas punktis 12 on kirjas: „*Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2).*

Kolleegium märgib, et ka vastustaja on detailplaneeringu kehtestamisel pidanud silmas Kristiine linnaosa üldplaneeringu tööversiooni. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse seletuskirjast nähtub, et Tallinna linna arvates ei ole detailplaneering vastuolus Kristiine linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga (nüüdisaegse arhiivikeskuse väljaarendamine on kooskõlas koostatava Kristiine linnaosa üldplaneeringuga (tl 27); plaanitav lahendus arvestab koostatava Kristiine linnaosa üldplaneeringueesmärkidega (tl 25)).“

Seega Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsuse nr 34 punktis 1 toodud põhjendus on õige: „*Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringu kohasena. Kuigi uus üldplaneering ei ole veel kehtestatud ning aluseks Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele jääb kehtiva üldplaneeringu lahendus, peab algatatav detailplaneering arvestama ka uue üldplaneeringu lahendusega kui Narva linna poolt määratletud arengueesmärkidega käesoleval ajal.*“

Riigikohus on 19.04.2007 otsuses haldusasjas nr 3-3-1-12-07 rõhutanud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Seega on kohalikul omavalitsusel kohustus põhjalikult kaaluda ning motiveerida sellise detailplaneeringulahenduse vajalikkust, millega kaasneb üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Kavandatud detailplaneering on üldplaneeringu suhtes ka sobimatu, kui see ei arvesta üldplaneeringu eesmärkidega, st selliselt ka avaliku huviga. Mõistlik ei oleks algatada detailplaneeringut, mis on vastuolus vastuvõetud üldplaneeringuga ning mis ei jõuaks kehtestamiseni, ja lasta huvitatud isikul teha asjatud kulutusi.

Riigikohtu selline seisukoht kinnitab kohaliku omavalitsuse seisukohta, et on asjakohane viidata ka vastuvõetud üldplaneeringule kuivõrd ajutise planeerimis- ja ehituskeelu lõppemisel uue üldplaneeringu kehtestamisega saavad kehtestamisele minna vaid uue kehtestatud üldplaneeringuga kooskõlas olevad detailplaneeringud, kuna detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on võimalik vaid erandlikult. Eriti puudutab see värskest kehtestatud üldplaneeringut.

Vaide punktis 4.1.3. on Sanitex OÜ seisukohal, et kuni uut üldplaneeringut pole kehtestatud, tuleb lähtuda kehtivast üldplaneeringust, kus on Tallinna mnt 71 juhtotstarbeks äri reservmaa (BR). Sellest tulenevalt on asjakohatud kõik lisatingimused, mis tuginevad jõustumata üldplaneeringule, ja need tuleb haldusaktist välja jätta.

Kohalik omavalitsus ei saa nõustuda vaide esitaja väitega. Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 algatatud Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringut menetletakse kehtiva üldplaneeringu kohasena. Kuigi uus Narva linna üldplaneering ei ole veel kehtestatud ning aluseks Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele jääb kehtiva üldplaneeringu lahendus, peab algatatud detailplaneering arvestama (mitte lähtuma) ka uue üldplaneeringu lahendusega kui Narva linna poolt määratletud arengueesmärkidega käesoleval ajal. PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Narva Linnavolikogu oma 21.03.2024 otsusega nr 15 kinnitas, et vastuvõetud üldplaneering vastab kehtivatele õigusaktidele ning on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega. Seega uute planeeringute algatamisel peab volikogu arvestama (mitte lähtuma) varem tehtud otsustega.

Lisaks on oluline märkida, et on täiesti alusetu Sanitex OÜ seisukoht, nagu annaks kehtivas Narva linna üldplaneeringus Tallinna mnt 71 krundile näidatud maakasutuse juhtotstarve äri reservmaa (BR) õigustatud ootuse nende soovitud tingimustele vastava detailplaneeringu koostamiseks, kuivõrd vastavalt kehtivale üldplaneeringule määratakse äri reservmaa kõik regulatsioonid detailplaneeringuga ning puudub alus väita, et detailplaneeringu algatamisel on lisatingimused asjakohatud. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.4 kohaselt maa reserveerimine mingi tulevase juhtotstarbe jaoks, mis erineb üldplaneeringu koostamise aegsest sihtotstarbest, ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutuselevõttu. See tähendab Narva Linnavolikogu poolse juhise andmist, mis suunas maakasutus antud alal võiks muutuda. Samuti on seletuskirjas toodud, et üldplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtotstarbel, kui tänane katastris olev või kehtestatud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Kuigi reserveeritud juhtotstarbe vastavusse viimine tegeliku maakasutusega toimub läbi detailplaneeringute koostamise ja maakorralduslike toimingute, on linnavalitsusel ja volikogul vaatamata maa reserveerimisele alati õigus keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtotstarbele algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks linna arengu üldeesmärke.

Seega on detailplaneeringu koostamise algatamisel äri reservmaa juhtotstarbega maale kohaliku omavalitsuse poolt lisatingimuste seadmine vastavuses kehtiva üldplaneeringuga ning täidab just nimelt kehtiva üldplaneeringuga seatud kohustust määrata detailplaneeringuga lisatingimused äri reservmaa juhtotstarbega maale.

Vaide punktis 4.1.4. Viitab Sanitex OÜ Maa- ja Ruumiameti 29.05.2025 kirjale nr 12-1/25/2358-5, millega nende arvamusel jättis MaRu Narva linna üldplaneeringu heaks kiitmata.

Kohalik omavalitsus on seisukohal, et see väide ei vasta tõele, kuna tegemist on koostöö protsessi osaga, mitte aga lõpliku otsusega.

Narva linna üldplaneering oli esitatud MaRu-le heakskiitmiseks 11.02.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-28. MaRu saatis 21.02.2025 vastuskirja nr 12-1/25/2358-2, et kuna Keskkonnaamet ei ole veel Narva jõe ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks nõusolekut andnud ning ei ole teada, kas ja millises ulatuses saab EKV vähendamine toimuda, ei saa MaRu alustada Narva linna üldplaneeringu heakskiitmise menetlust. 19.02.2025 kirjaga nr 7-13/24/17744-9 andis Keskkonnaamet osalise nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastuvõetud Narva linna üldplaneeringu alusel, peale mida alustas MaRu Narva linna üldplaneeringu heakskiitmise menetlust.

28.04.2025 toimus MaRu ning Ameti esindajate veebikohtumine üldplaneeringu lahenduse ja menetlusega seotud teemadel. Kohtumisel lepitati kokku, et Amet esitab MaRu-le täiendava info ja selgitused koosolekul püstitatud teemadel. 26.05.2025 esitas Amet kirjaga nr 4.2-17/3438-34 selgitused teemade kaupa ning täiendavad dokumendid kirja manuses. MaRu 29.05.2025 kiri nr 12-1/25/2358-5 oli koostatud enne Ameti vastuskirja nr 4.2-17/3438-34 laekumist, millest teatas MaRu esindaja 06.06.2025 toimunud veebikohtumisel. Kohtumise teemaks oli MaRu 29.05.2025 kiri nr 12-1/25/2358-5 üldplaneeringu menetlusse kaasamise ja rohevõrgustiku toimumise tingimused.

31.07.2025 esitas Amet kirjaga nr nr 4.2-17/3438-36 oma seisukohad ning kommentaarid MaRu 29.05.2025 kirjas 12-1/25/2358-5 mainitud teemadel. Lisaks toimus 04.08.2025 kuhtumine MaRu ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindajatega uue Narva linna üldplaneeringuga tehtava ettepaneku Ida-Viru maakonnaplaneeringu muutmiseks rohevõrgustiku osas.

Lähtuvalt koostöö käigus kokkulepitust korraldas kohalik omavalitsus kõigi (sh MaRu märkustest lähtuvate) parandustega üldplaneeringu versiooni täiendava avaliku tutvustuse 27. juunist kuni 14. juulini, kusjuures tutvustusest teavitamisel juhtis KOV teadetes erilist tähelepanu just MaRu poolt osundatud teemadele. 17.07.2025 korraldas KOV linnavalitsuse saalis avaliku tutvustuse tulemuste arutamiseks avaliku koosoleku (protokoll lisatud). Tutvustuse perioodil laekus ainult üks ettepanek Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuselt (RKIK). Ka antud ettepaneku osas saab seisukoha võtta juba vaid käimasoleva heakskiitmise menetluse raames. PlanS § 90 lg 5 kohaselt kui MaRu jätab üldplaneeringu heaks kiitmata, esitab ta üldplaneeringu koostamise korraldajale oma põhjendatud seisukoha heaks kiitmata jätmise põhjuste kohta, tuues välja PlanS § 90 lg-s 3 nimetatud nõuded või asjaolud, mis on üldplaneeringu heaks kiitmata jätmise aluseks. Maa- ja Ruumiamet võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku kehtestada üldplaneering osaliselt.

01.08.2025 seisuga ei ole MaRu oma otsust Narva linna üldplaneeringu heakskiitmise või heaks kiitmata jätmise kohta teinud ning seega on vale Sanitex OÜ väide, et MaRu jättis Narva linna üldplaneeringu heaks kiitmata. Lisaks juhime tähelepanu, et ka see asjaolu ei muudaks kehtivast üldplaneeringust lähtuvat regulatsiooni äri reservmaale tingimuste seadmisest detailplaneeringuga ega algatatud detailplaneeringu lähteseisukohti (vt p 4.1.3. selgitused).

Vaide punktis 4.1.5. on Sanitex OÜ seisukohal, et üldplaneering, mida ei ole heaks kiidetud ega kehtestatud, ei saa olla detailplaneeringu koostamise lähtealuseks.

Kohalik omavalitsus nõustub vaide esitaja väitega, kuid rõhutab, et detailplaneeringu algatamisel peab arvestama teadaolevate asjaoludega, sh vastuvõetud ja heakskiitmisele suunatud üldplaneeringu lahendusega, arvestades asjaolu, et ajutisest planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisest tulenevalt saab käesolevat detailplaneeringut kehtestada alles peale uue üldplaneeringu kehtestamist (vt p 4.1.2. selgitused) PlanS § 86 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu vastuvõtmisega kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu, et üldplaneering vastab õigusaktidele ning üldplaneering on koostatud vastavuses valla või linna ruumilise arengu eesmärkidega. PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Seega, kuigi uus üldplaneering ei ole veel kehtestamiseni jõudnud ning aluseks Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele jääb kehtiva üldplaneeringu lahendus, jääb kohalik omavalitsus arvamusel, et algatatud detailplaneering peab arvestama (mitte lähtuma) ka uue üldplaneeringu lahendusega kui Narva linna poolt määratletud arengueesmärkidega käesoleval ajal.

Vaide punktis 4.1.6. juhib vaide esitaja tähelepanu sellele, et PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering detailplaneeringu koostamise aluseks ning PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise aluseks võtta kehtiv üldplaneering, milles on Tallinna mnt 71 juhtotstarbeks äri reservmaa.

Kohalik omavalitsus ei ole planeerimisotsuse põhjendustest nähtuvalt linnaehituslikke aspekte ja vaide esitaja õigusi tähelepanuta jätnud, vaid on neid analüüsinud ja kõrvutanud avaliku huviga.

Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 algatas Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise kehtiva üldplaneeringu kohasena, kuid pööras otsuses tähelepanu sellele, et algatav detailplaneering peab arvestama (mitte lähtuma) ka uue üldplaneeringu lahendusega, kuna see on Narva Linnavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 15 vastu võetud ning on suunatud heakskiitmiseks 11.02.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-28.

Planeeringu vastuvõtmise otsus on kaalutusotsus, mille langetamine eeldab huvide kaalumist. Riigikohus leidis otsuses nr 3-3-1-8-02, et planeeringu vastuvõtmise otsus on haldusorgani otsus, millega planeeringu menetleja annab hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja tulemustele ning fikseerib planeeringu eesmärgid ja lähtekohad sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu projektis. Samuti tuvastatakse planeeringu vastuvõtmise otsusega selle kehtestamise eeldused, näiteks PlanS-i kohaselt nõutavate kooskõlastuste olemasolu. Planeeringu vastuvõtmise otsust saab kaebeõiguse olemasolul vaidlustada vaid juhul, kui tegemist on niivõrd olulise menetlusveaga, mille puhul on juba planeerimismenetluse käigus alust arvata, et menetluse tulemusel kehtestatav planeering ei saa olla õiguspärane.

Üldplaneeringu lahenduses väljenduv avalik huvi kaalub üles huvitatud isikute erahuvi.

Vaide punktis 4.1.7. juhib vaide esitaja tähelepanu 10.06.2024 esitatud ettepanekule seoses Tallinna mnt 71 kinnistule uue üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega.

Kohalik omavalitsus nõustub vaide esitaja väitega, et üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad, kuid võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Uue üldplaneeringu järgi on Tallinna mnt 71 kinnistu maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestuse maa-ala (PV) - puhkamiseks või sportimiseks ettenähtud looduslikud, poollooduslikud või inimese poolt eesmärgipäraselt kujundatud maa-alad, sh pargid, staadionid, mänguväljakud jms. Toetavateks otstarveteks on äri maa-ala, ühiskondlike hoonete maa-ala ja liikluse maa-ala. Seega on kohalik omavalitsus vaide esitajaga nõus, et Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohad ei ole vastuolus ka uue üldplaneeringuga, mille tõttu menetletakse Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 algatav Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringut nii kehtiva üldplaneeringu kui vastuvõetud üldplaneeringu kohasena.

Vaide punktis 4.1.8. on Sanitex OÜ viidanud, et kavandatud kaubandushoone sobib nende arvates kavandatud asukohale, et puhke- või virgestuse maa-ala funktsioon on piirkonnas võimalik piisavalt tagada ka Narva linnale kuuluval Äkkeküla tee 2 kinnistul, et ideevõistlusel pakutud autoreisijate peatus- ja puhkekoht on võimalik kavandada ka nt Eesti Vabariigile kuuluvale Tallinna mnt 75 kinnistulejm. Ning et sellisel juhul ei ole avalikes huvides vaja piirata maaomaniku (Sanitex OÜ) õigusi

olukorras, kus kinnistu on riigi poolt korraldatud oksjonil vahetult enne seda müüdud kehtiva ärimaa juhtotstarbega.

Kohalik omavalitsus juhib tähelepanu sellele, et vastavalt PlanS § 74 ja § 124 on nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu koostamise korraldaja kohalik omavalitsus. Sealjuures lähtub planeeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu suundadest ning planeeringute koostamisel koostöö ja kaasamise käigus saadud sisendist. Käesolevas punktis toodud hinnangud vastuvõetud üldplaneeringu lahendusele, mille vastavust linna ruumilise arengu suundadele on kinnitanud Narva Linnavolikogu oma 21.03.2024 otsusega nr 15, ei kuulu vaide esitaja pädevusse, seda mh ka kutsepädevuse tähenduses. Kaalutuse ruumiliste arengute ja sobivuse osas otsustab kohalik omavalitsus läbi avaliku protsessi arvestades ennekõike linna ruumiliste eesmärkidega. Kusjuures Sanitex OÜ õigusi ei piirata, kuna ostutehing teostati peale uue üldplaneeringu vastuvõtmist ja maaomanikul oli võimalik teada maa-ala juhtotstarbe ja ruumiliste eesmärkide muutumisest.

Sanitex OÜ väide, et kinnistu on riigi poolt korraldatud oksjonil vahetult enne seda müüdud kehtiva ärimaa (B) juhtotstarbega, ei vasta tõele, kuivõrd kehtivas üldplaneeringus on Tallinna mnt 71 juhtotstarbeks määratud mitte ärimaa (B), vaid äri reservmaa (BR), mille regulatsioonid kehtivas üldplaneeringus erinevad oluliselt ärimaa juhtotstarbe omadest. Seega ei ole kehtiva üldplaneeringu alusel antud alal ilma kohaliku omavalitsuse poolsete lisatingimusteta sisuliselt võimalik maa-ala ruumilist lahendust eeldada.

Vaide punktis 4.1.9. on Sanitex OÜ seisukohal, et talle ei ole tagatud detailplaneeringu algatamise menetluses ärakuulamise õigust.

Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 algatatud Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringut ja punktiga 4 määratud alagatatud detailplaneeringu lähteseisukohad. PlanS § 6 punkti 12 kohaselt planeeringu lähteseisukohad on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest;

PlanS § 126 lõike 3 kohaselt detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Seega kohalik omavalitsus oma 24.04.2025 otsuse nr 34 vastuvõtmisel lähtus HMS § 40 lõikest 3.

Ka juhib kohalik omavalitsus tähelepanu, et enne detailplaneeringu algatamist kaasatud Päästeameti seisukoht oli Ameti poolt edastatud Sanitex OÜ-le 27.02.2025 kirjaga nr 1.2-16/10396-13 seisukoha saamiseks, mis sisuliselt andis võimaluse ärakuulamiseks. Sellele kirjale jättis Sanitex OÜ vastamata sellega sisuliselt loobudes ärakuulamise õiguse kasutamisest ja arutelust.

Vaide punktis 4.2.1-4.2.6. vaidleb vaide esitaja Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 34 määratud punktis 4.3.8 ehitisealuse pinna piirangu 250 m² vastu.

Kohalik omavalitsus juhib tähelepanu sellele, et vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.5 määratakse maksimaalne lubatud täisehituse protsent detailplaneeringuga lähtuvalt hoone eripärast. Seoses sellega, et Tallinna mnt 71 kinnistu jääb pea täielikult ohtliku käitise nr 153 eriti

ohtlikusse alasse ja vastavalt 19.02.2025 Päästeameti poolt esitatud kirjas nr 7.2-3.31384-1 toodud selgitustele on Tallinna mnt 71 krundile kavandatava ärihoone maksimaalne lubatud ehitisealune pind 250 m². Kõnealune kiri oli Ameti poolt edastatud Sanitex OÜ-le 27.02.2025 Ameti kirjaga nr 1.2-16/10396-13 seisukoha saamiseks. Sanitex OÜ ei esitanud Ametile oma arvamust, ei täiendanud Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu algatamise taotlust ega soovinud linnaga arutelu.

Vaide punktis 4.2.1. väidab Sanitex OÜ, et algatamise otsuse punktis 4.3.8. ehitusalusele pinnale sätestatud piirang maksimaalselt 250 m² ei tulene ei seadusest ega ka Päästeameti 19.02.2025 kirjast nr 7.2-3.31384-1.

Õige on väite osa, et antud piirang ei tulene otseselt Päästeameti 19.02.2025 kirjast nr 7.2-3.31384-1, kuivõrd oma kirjas juhib Päästeamet vaid tähelepanu otseselt seadustest tulenevale kitsendusele. Kuid kitsendused ise lähtuvad, vastupidiselt Sanitex OÜ ekslikule väitele, otseselt Kemikaaliseadusest ja Ehitusseadustikust ning nende alusel kehtestatud õigusaktidest.

Nimelt sätestab kohustuse arvestada planeerimisel ohtliku käitise ohualadega Kemikaaliseaduse § 32. Tallinna mnt 71 kinnistu jääb pea täielikult ohtliku käitise nr 153 ohuala eriti ohtlikusse alasse (136 m). Eriti ohtlikkuse alasse on lubatud kavandada vaid ehitisi tundlikkusega 1. Vastavalt [ehitusseadustiku](#) § 50 lõike 7 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 lisas 1 toodud ehitise kasutamise otstarvete loetelule kaubandushooned (12310) on jagatud tundlikkuselt kolmeks, kusjuures eriti ohtlikkuse alasse rajada lubatud tundlikkusega 1 kaubandushoone suletud netopind peab olema väiksem kui 250 m². Kui suletud netopind on vahemikus 250–5000 m², siis sellisel juhul on juba tegemist tundlikkusega 2 ning meetoodika kohaselt ei ole sellised hooned eriti ohtlikkus ohualas lubatud. Üle 5000 m² netopinnaga hooned on tundlikkusega 3 ning selliste kavandamine ei ole lubatud ka ohtlikusse alasse, mis ohtliku käitise nr 153 ohuala puhul on 221 m.

Kohalik omavalitsus teavitas Sanitex OÜ-d 27.02.2025 kirjas nt 1.2-16/10396-13 Päästeameti 19.02.2025 vastuskirjas nr 7.2-3.3/384-1 toodud kitsendusest ning selgitas, et antud tingimus kajastatakse ka detailplaneeringu lähteseisukohtades ehitusõiguse määramiseks. Samuti oli kirjas toodud: „Juhul kui soovite detailplaneeringu algatamise menetluse jätkamist Päästeameti poolt esitatud tingimustel, palun allkirjastada detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta ja edastada see ALPA-le allkirjastamiseks.“ Sanitex OÜ poolt on 28.03.2025 allkirjastatud haldusleping nr 0112025 'Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta'. Seega võib väita, et Sanitex OÜ on nõustunud Päästeameti seisukohaga.

Samas juhib kohalik omavalitsus veel kord tähelepanu, et kehtiva üldplaneeringuga on määratud, et äri reservmaa juhtotstarbega maa-aladel seatakse tingimused maa-ala arendamiseks linnavolikogu otsusega igakordselt konkreetse detailplaneeringuga. Seega on aruusaamatu Sanitex OÜ väide, et linnavolikogu piirab oma otsusega tema õiguspärase ootuse põhimõtteid, kuivõrd kehtiv üldplaneering ei anna äri reservmaa (BR) juhtfunktsiooni regulatsioonide osas alust kujundada õigustatud ootust ilma kohaliku omavalitsuse poolt esitatud tingimusteta ala arendamiseks.

Vaide punktis 4.3 väidab Sanitex OÜ, et tema seisukohalt puuduvad mistahes alused detailplaneeringu algatamata jätmiseks Sanitex OÜ 19.12.2024 taotluses toodud viisil.

Kohalik omavalitsuse ei saa selle väitega nõustuda, kuivõrd seadusest tulenevalt ei määratleta detailplaneeringu algatamisega ära detailplaneeringu lahendust (ei Sanitex OÜ poolt taotluses toodud viisil ega ka muul viisil) vaid algatatakse protsess lahendusvariantide kaalumiseks ja läbi avaliku protsessi antud asukohta parima võimaliku ruumilise lahenduse leidmiseks. Seega ei saa olla Sanitex OÜ-l eeldust, et detailplaneeringu algatamine toimub taotluses toodud viisil. Ka ei anna PlanS õigustatud ootust taotlejale, et kohalik omavalitsus algatab, koostab ja kehtestab detailplaneeringu täpselt vastavalt taotleja soovidele taotluses. Vastasel juhul oleks kogu planeerimise menetlus asjakohatu ja vastuolus nii euroopaliku kui Eesti õigusruumi põhimõtetega ruumilisel planeerimisel.

Arvestades ülaltooduga, ei saa Narva Linnavolikogu kohaliku omavalitsuse esinduskoguna rahuldada Sanitex OÜ (registrikood 11931003) poolt esitatud vaiet.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Haldusmenetluse seaduse §73 lõike 1 kohaselt, kui haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostavat organit ei ole, lahendab vaide haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgan.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse §85 punkti 4 kohaselt vaiet sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega jätta vaie rahuldamata.

3. OTSUS

Jätta 09.06.2025 Sanitex OÜ poolt esitatud vaie Narva Linnavolikogu 24.04.2025 otsuse nr 34 „Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine“ kehtetuks tunnistamise ja uue otsuse vastuvõtmise nõudes rahuldamata.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Otsuse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
- 4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha otsus teatavaks Sanitex OÜ-le.

Tatjana Stolfat
Linnavolikogu esimees